

副 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

970
花蓮市府前路17號

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：吳俊勳
電話：03-8242688
電子信箱：c84919@hl.gov.tw

受文者：本府建設處都市計畫科(含附件2份)

發文日期：中華民國110年8月11日

發文字號：府建計字第1100157069B 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案）細部計畫並配合修正內政部都委會第889次會議決議事項案」公告與計畫書、圖各1份，惠請將公告文張貼於公告欄，請查照。

說明：依據內政部110年8月3日台內營字第1100812106號函辦理。

正本：花蓮縣花蓮市公所(含附件1份)、花蓮縣花蓮地政事務所(含附件1份)、本府地政處(含附件2份)、本府建設處交通科(含附件1份)

副本：立埕工程顧問股份有限公司(含公告文1份)、本府建設處都市計畫科(含附件2份)

縣長 徐榛蔚

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

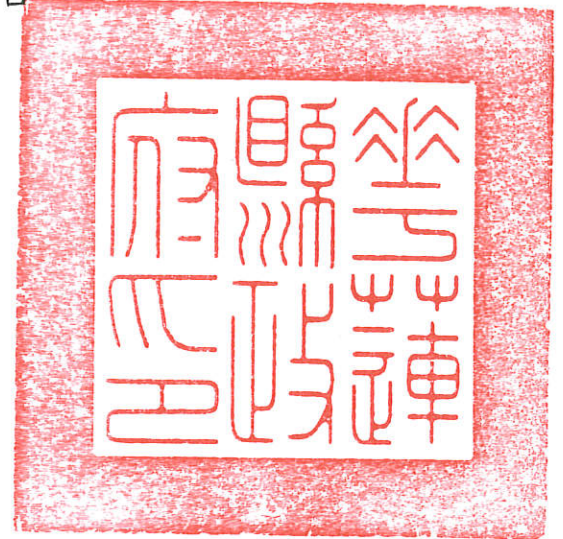
保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國110年8月11日

發文字號：府建計字第1100157069A 號

附件：



主旨：實施「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案）細部計畫並配合修正內政部都委會第889次會議決議事項案」。

依據：

一、都市計畫法第26條。

二、內政部110年8月3日台內營字第1100812106號函。

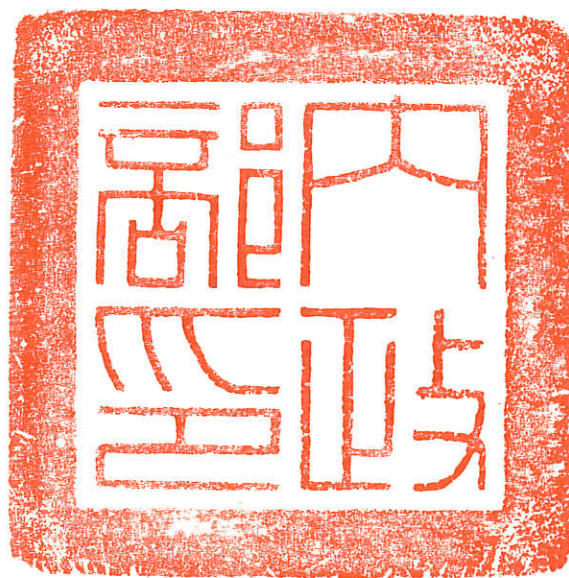
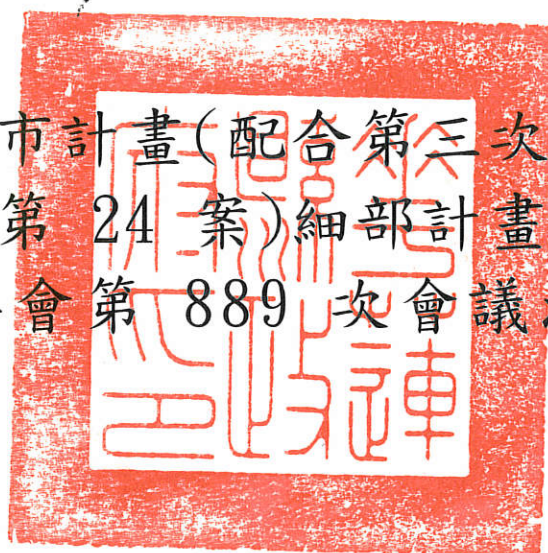
公告事項：

一、自公告日起第3天生效。

二、「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案）細部計畫並配合修正內政部都委會第889次會議決議事項案」計畫書、圖分置於本府建設處都市計劃科及花蓮市公所公開展覽。

縣長 徐榛蔚

擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再
公展後人陳第24案)細部計畫並配合修正
內政部都委會第889次會議決議事項案
主要計畫書



擬定機關：花蓮縣政府

中華民國 110 年 7 月

擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再
公展後人陳第 24 案)細部計畫並配合修正
內政部都委會第 889 次會議決議事項案
主要計畫書

擬定機關：花蓮縣政府

中華民國 110 年 7 月

花蓮縣擬定都市計畫審核摘要表		
項	目說	
都市計畫名稱	擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫並配合修正內政部都委會第 889 次會議決議事項案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	花蓮縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		
本案公告及公開展覽之起訖日期	公開展覽	107.8.30~107.9.28 公告 30 天 107.8.30~107.9.2 刊登于更生日報
	公開說明會	107 年 9 月 14 日上午 10 時花蓮市公所 3 樓簡報室
人民及機關團體對本案之反映意見	詳如人民或團體陳情意見綜理表	
本案提各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	108 年 4 月 26 日花蓮縣都市計畫委員會第 156 次會議 108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會議 109 年 7 月 27 日花蓮縣都市計畫委員會第 161 次會議
	部 級	103 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 829 次會議審議通過 104 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 861 次會議審議通過 105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會議審議通過 105 年 11 月 29 日內政部都市計畫委員會第 889 次會議審議通過 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議審議通過
備註		

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、現行都市計畫概要	2
肆、土地權屬	6
伍、計畫區土地使用現況	8
陸、交通運輸系統	10
柒、變更內容	16
捌、實施進度與經費	21
附件一：103 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 829 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)	22
附件二：104 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 861 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)	26
附件三：105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)	31
附件四：105 年 11 月 29 日內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)	39
附件五：108 年 4 月 26 日花蓮縣都市計畫委員會第 156 次會議紀錄	42
附件六：108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會議紀錄	46
附件七：109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄	54
附件八：109 年 7 月 27 日花蓮縣都市計畫委員會第 161 次會議紀錄	61
附件九：花蓮縣第 18 期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書審定函	68

圖 目 錄

圖 1：現行花蓮都市計畫示意圖	4
圖 2：計畫範圍土地權屬分布示意圖	7
圖 3：計畫範圍土地使用現況示意圖	8
圖 4：計畫區周邊土地使用現況示意圖	9
圖 5：花蓮都市計畫區內道路層級示意圖	10
圖 6：計畫區周邊計畫道路開闢情形示意圖	12
圖 7：計畫區周邊運輸系統示意圖	13
圖 8：計畫區周邊停車系統示意圖	14

圖 9：變更內容示意圖-----	17
圖 10：變更後內容示意圖 -----	18

表 目 錄

表 1：花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)後辦理歷程表 -----	3
表 2：現行計畫土地使用面積統計表 -----	4
表 3：本計畫區土地權屬面積統計表 -----	6
表 4：計畫區土地使用現況面積表 -----	8
表 5：計畫區周邊周邊重要道路幾何特性彙整表 -----	11
表 6：計畫區周邊路外公共停車場供需資訊綜理表 -----	15
表 7：變更內容明細表 -----	17
表 8：檢討前後土地使用面積增減統計表 -----	19
表 9：實施進度與經費概估表 -----	21

壹、計畫緣起

本計畫區位屬於市區火車站前重要發展核心，且為花蓮市重要門戶，未來將蘇花改通車後於本計畫區建置轉運站與改善停車空間之計畫，強化鐵公路交通轉運機能，並可進一步強化站前商業機能，形塑為花蓮市新興複合商業機能環境，帶動都市整體商業服務層級與環境品質之提升。

本計畫為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」之再公展後人陳再 24 案，於民國 105 年 11 月 29 日經內政部都市計畫委員會第 889 次會議審議通過在案，決議附帶條件規定：「…本案以市地重劃開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據內政部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』，規範『花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依《平均地權條例》相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施』…」，本府爰依上開決議辦理擬定細部計畫作業。

本案擬定細部計畫過程中，考量倉儲區地主已歷經嘉禾市地重劃，且現況存在合法建築物，因此聯署要求將倉儲區別除細部計畫範圍外。上述變更內容涉及主要計畫範疇，爰配合再提會修正第 889 次會議決議事項，並經內政部都市計畫委員會第 963 次會議審議通過及花蓮縣都市計畫委員會第 161 次會議審議通過。

貳、法令依據

一、都市計畫法第 26 條。

二、內政部都市計畫委員會 105 年 4 月 26 日第 889 次會。

參、現行都市計畫概要

計畫區位於花蓮車站前商圈，隸屬於「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」。追溯花蓮都市計畫之擬定沿革，早期分為舊市區、西部地區、美崙地區與國慶地區，並分別於 71 年 1 月、56 年 4 月、64 年 4 月與 70 年 12 月發布實施，於第一次通盤檢討經內政部都市計畫委員會決議合併辦理作整體規劃，並於民國 77 年 04 月公告實施「花蓮(舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」；民國 91 年 01 月公告實施之第二次通盤檢討修改計畫名稱為「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」；民國 107 年 11 月 22 日公告實施「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)」。

現行主要計畫為 110 年 6 月 4 日發布實施之「變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」，整體計畫內容摘述如下：

一、計畫年期

計畫目標年為民國 115 年。

二、計畫人口

計畫人口 221,000 人，計畫居住密度分別為舊市區及美崙地區每公頃 500 人，西部地區每公頃 380 人，國慶地區每公頃 120 人。

三、土地使用分區計畫

共劃設住宅區、商業區、工業區、倉儲區、旅館區、文教區、風景區、保護區、河川區、河川區(兼供道路用地使用)、農業區、宗教專用區、加油站專用區、衛生醫療專用區、醫療專用區、菸酒事業專用區、客運車站專用區、電信專用區、自來水事業專用區、廣電事業專用區、石油事業專用區、歷史風貌專用區、創意文化專用區等分區，共計面積 1,428.64 公頃，佔全計畫區 58.88%，詳如圖 1。

四、公共設施計畫

共劃設機關用地、學校(含私立學校)用地、文康用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、歷史風貌公園用地、國際雕塑文化公園用地、綠地、綠地(兼供道路使用)、市場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、堤防用地、社教用地、社教機構用地、燈塔用地、鐵路用地、港埠用地、社會福利設施用地、垃圾處理場用地、變電所用地、園道用地、景觀步道用地、道路(含人行步道)用地

、道路用地(兼供廣場使用)用地、下水道用地(供抽水站設施使用)等公共設施用地，共計面積 997.66 公頃，佔全計畫區 41.12%。

五、交通系統計畫

本計畫區之主要聯外交通，可藉由北迴鐵路北通宜蘭、台北，南達台東地區，並可由台九號公路經蘇花公路路段通抵宜蘭地區，向南可經由台九、台十一號公路直達台東地區，又可由花蓮航空站搭乘空中交通運具飛抵台灣各大都市，交通堪稱便捷。

次要聯外交通部份可藉由縣 193 道路(中美路—民生路—海岸路—海濱街—北濱街—海濱路)為南北軸向道路，該道路緊鄰海岸線，風景優美，北連接花蓮航空站與七星潭風景遊樂區，南接花蓮海洋公園；東西軸向則以中華路與和平路作為輔助道路。

區內主要道路則以路寬 20 公尺含以上，路長 1,000M 以上之計畫道路，東西向以中山路、化道路與北興路等為主軸；南北向以中美路、新興路、尚志路等為主軸。

其他計畫區內尚劃設鐵路用地、園道用地、景觀步道、次要道路及出入道路、人行步道等道路用地。

表 1：花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)後辦理歷程表

項次	案名	發布實施日期文號
1	變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案	民國 107 年 11 月 22 日府建計字第 1070228280A 號
2	變更花蓮都市計畫(部分住宅區為機關用地『供花蓮縣消防局使用』)案	民國 107 年 11 月 22 日府建計字第 1070219205A 號
3	變更花蓮都市計畫(部分道路用地(兼供公園使用)及部分道路用地(含人行步道)、綠地為公園用地、廣場用地、道路用地(含人行步道))案	民國 108 年 2 月 24 日府建計字第 1080015877A 號
4	變更花蓮都市計畫(部分農業區、綠地為公園用地兼滯洪池用地)	民國 108 年 12 月 4 日府建計字第 1080265232A 號
5	變更花蓮都市計畫((部分景觀步道為道路用地(兼供廣場使用))	民國 109 年 7 月 1 日府建計字第 1090120181A 號
6	變更花蓮主要計畫(機關用地-27(刪除指定用途))	民國 109 年 9 月 14 日府建計字第 1090173565A 號
7	變更花蓮都市計畫(部分農業區為醫療專用區)	民國 109 年 10 月 13 日府建計字第 1090190660A 號

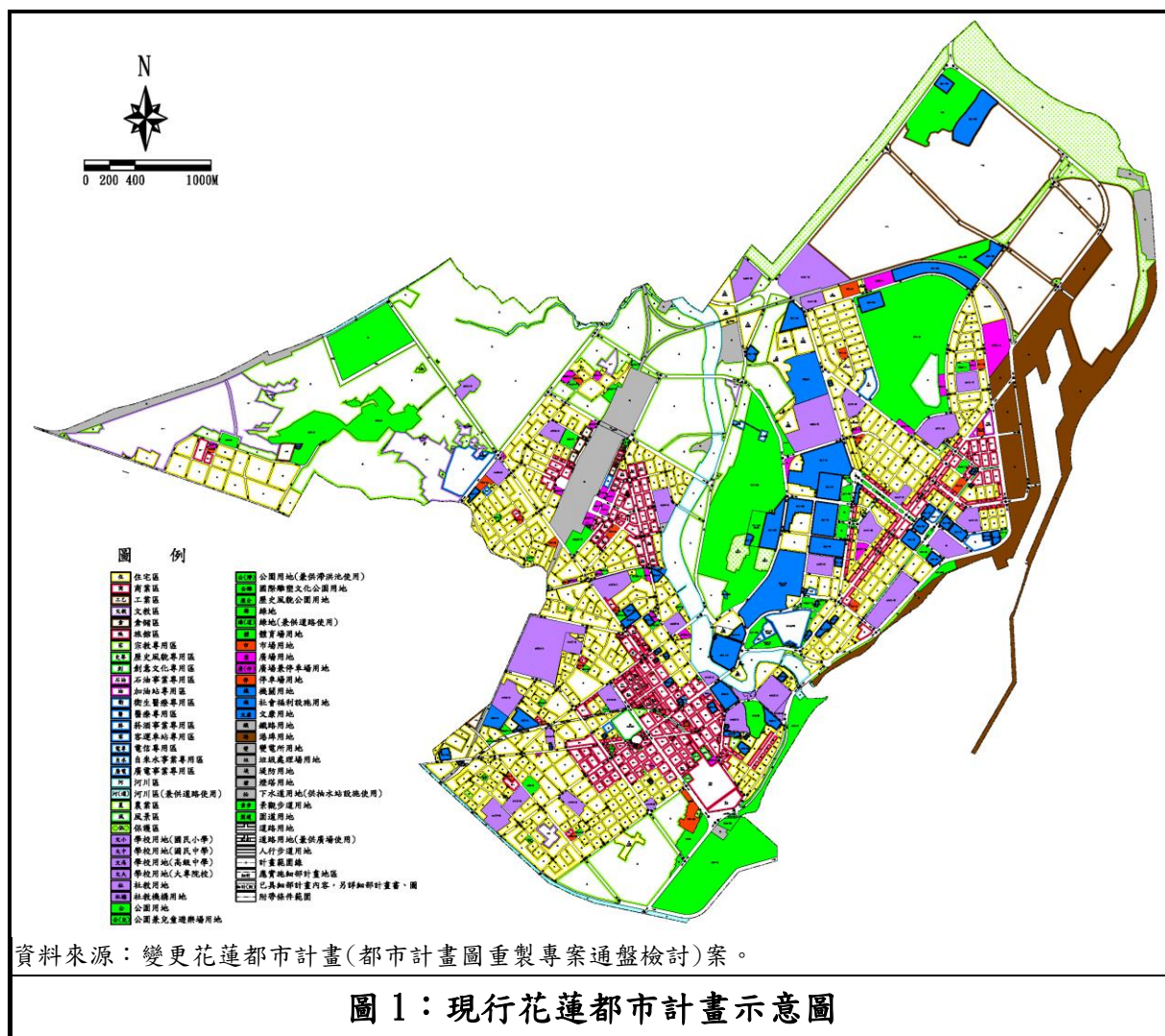


表 2：現行計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	403.72	21.39	16.64
	商業區	113.08	5.99	4.66
	工業區	247.10	13.09	10.18
	倉儲區	2.62	0.14	0.11
	旅館區	3.46	0.18	0.14
	文教區	77.50	4.11	3.19
	風景區	6.68	—	0.28
	保護區	95.20	—	3.92
	河川區	60.64	—	2.50
	河川區(兼供道路用地使用)	0.31	—	0.01
	農業區	375.97	—	15.50

項目		計畫面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)
	宗教專用區	9.79	0.52	0.40
	加油站專用區	0.55	0.03	0.02
	衛生醫療專用區	2.09	0.11	0.09
	醫療專用區	11.84	0.63	0.49
	菸酒事業專用區	0.48	0.03	0.02
	客運車站專用區	0.49	0.03	0.02
	電信專用區	2.86	0.15	0.12
	自來水事業專用區	7.97	0.42	0.33
	廣電事業專用區	0.51	0.03	0.02
	石油事業專用區	1.31	0.07	0.05
	歷史風貌專用區	1.09	0.06	0.04
	創意文化專用區	3.38	0.18	0.14
	小計	1428.64	47.14	58.88
公共設施用地	機關用地	98.01	5.19	4.04
	學校(含私立學校)用地	118.43	6.27	4.88
	文康用地	0.26	0.01	0.01
	公園用地	203.34	10.77	8.38
	公園用地(兼供滯洪池使用)	3.56	0.19	0.15
	歷史風貌公園用地	1.53	0.08	0.06
	國際雕塑文化公園用地	17.35	0.92	0.72
	綠地	3.63	0.19	0.15
	綠地(兼供道路使用)	0.30	0.02	0.01
	市場用地	7.97	0.42	0.33
	停車場用地	3.20	0.17	0.13
	廣場用地	0.58	0.03	0.02
	廣場兼停車場用地	18.20	0.96	0.75
	公園兼兒童遊樂場用地	11.27	0.60	0.46
	體育場用地	23.66	1.25	0.98
	堤防用地	12.17	0.64	0.50
	社教用地	4.07	0.22	0.17
	社教機構用地	0.79	0.04	0.03
	燈塔用地	1.23	0.07	0.05
	鐵路用地	46.33	2.45	1.91
	港埠用地	97.72	5.18	4.03

項目		計畫面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)
	社會福利設施用地	9.10	0.48	0.38
	垃圾處理場用地	6.36	0.34	0.26
	變電所用地	4.98	0.26	0.21
	園道用地	3.75	0.20	0.15
	景觀步道用地	0.27	0.01	0.01
	道路用地(含人行步道)	293.42	15.55	12.09
	道路用地(兼供廣場使用)	3.08	0.16	0.13
	下水道用地(供抽水站設施使用)	3.10	0.16	0.13
	小計	997.66	52.86	41.12
合計(1)		1887.50	100.00	-
合計(2)		2426.30	-	100.00

註：1. 合計(1)係都市發展用地面積不包括農業區、保護區、風景區、河川區、河川區(兼供道路用地使用)；合計(2)係計畫總面積。

2. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

3. 面積統計至公頃後小數點第2位，略之不計。

4. 表內部份百分比經統計有誤差之處，現統一更正。

資料來源：變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

肆、土地權屬

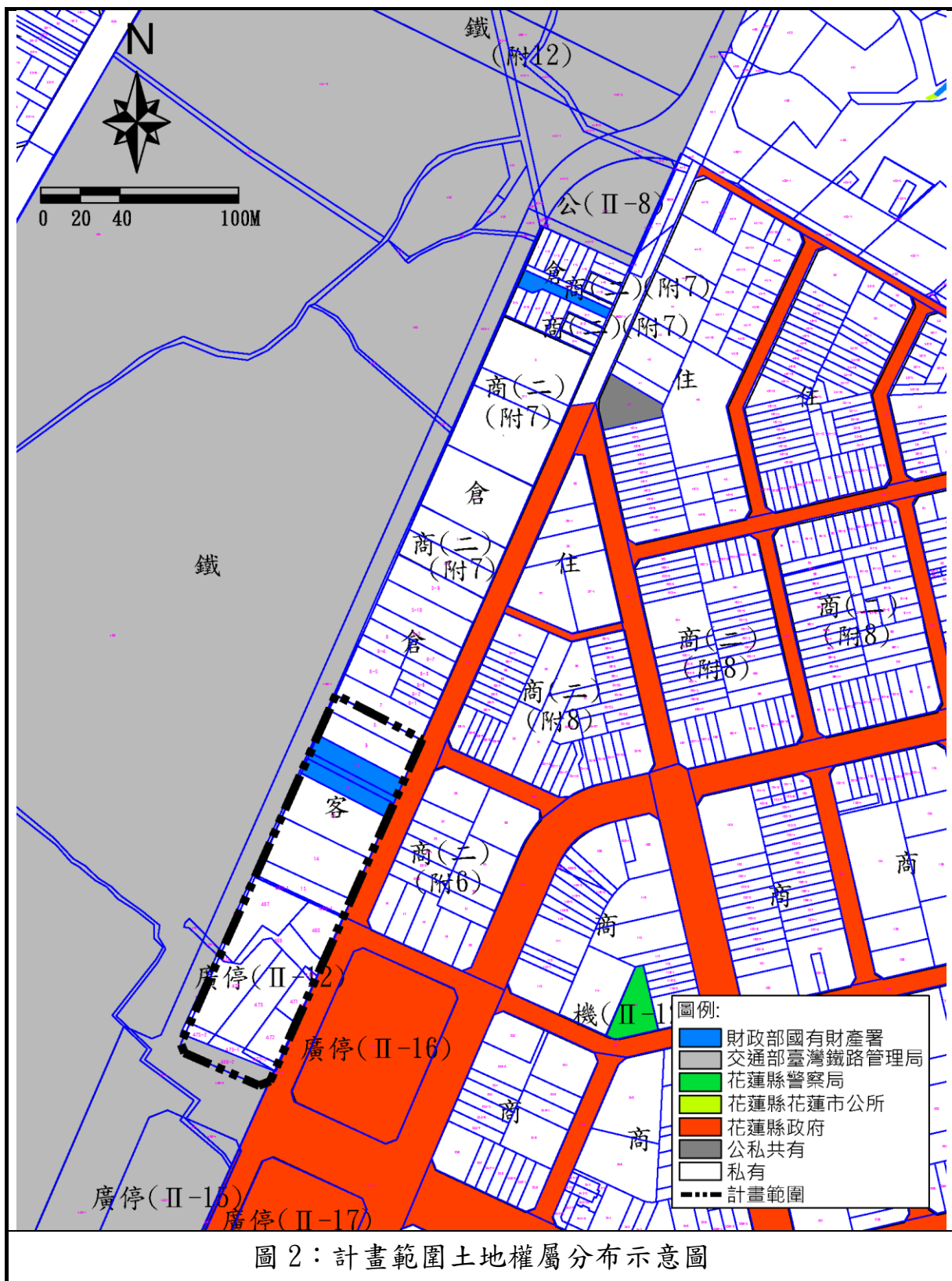
本案計畫區座落地段為花蓮市國民段、富國段，範圍內包含 23 筆土地，依土地登記簿謄本所載面積統計合計約為 0.96 公頃，區內以私有土地為主，面積約為 0.81 公頃，佔總面積 84.37%，公有土地僅 0.14 公頃(15.63%)。

表 3：本計畫區土地權屬面積統計表

土地所有權人(管理機關)		面積(m ²)	百分比(%)
公有土地	花蓮縣政府	-	-
	國有財產署	1,066.57	11.15
	臺灣鐵路管理局	428.05	4.48
	小計	1,494.62	15.63
私有土地	私人	8,067.22	84.37
	小計	8,067.22	84.37
總計		9,561.84	100.00

註：表內面積係彙整自土地登記簿謄本，僅供參考，實際面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫整理。



資料來源：花蓮市地政事務所、本計畫繪製。

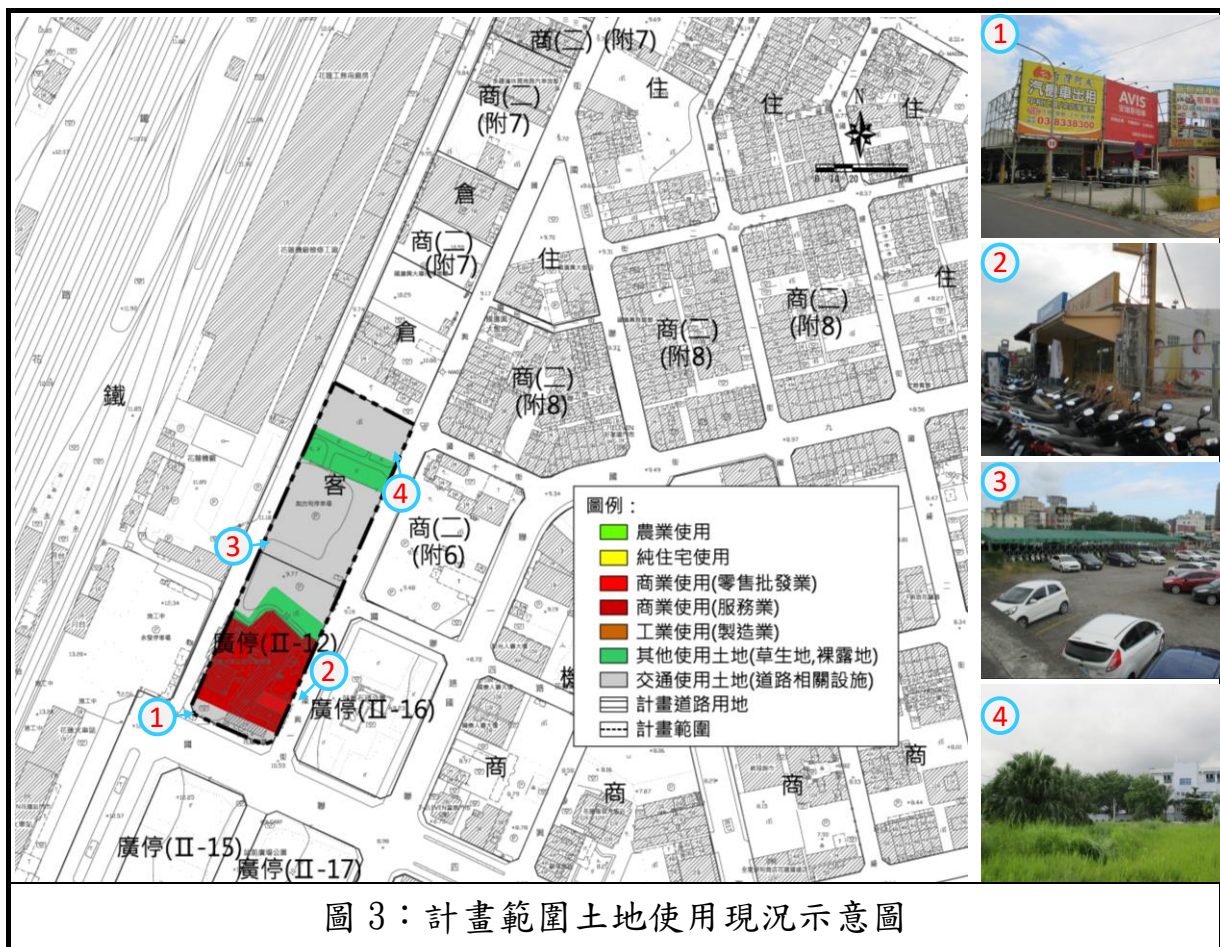
伍、計畫區土地使用現況

本案計畫區西側緊鄰台鐵花蓮車站與台鐵機廠站區，交通區位極佳，然現況受限於土地使用分區管制內容為客運車站專用區及廣停用地，迄今高達 50%以上面積目前利用作為停車場使用(包含旅館之停車設施、汽車租賃業者停放營業用車輛、或是營業性停車場使用)，而計畫範圍南側鄰接國聯四路除了花蓮客運站外，其餘臨時性建物多作為停車或租賃汽機車之商業使用。詳表 4 及圖 3。

表 4：計畫區土地使用現況面積表

土地使用項目	面積(m ²)	百分比(%)
道路相關使用	5,494.19	57.67
商業使用		
零售批發	116.25	1.22
服務業	2,532.17	26.58
草生地、裸露地	1,383.92	14.53
合計	9,526.54	100.00

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

至於計畫區周邊土地使用現況，除東南邊緊鄰石頭公園與站前公園外，東側國興一街與北側有數間旅館營業，西側則為台鐵花蓮機廠；本計畫區鄰近花蓮火車站商圈與國聯商圈，故周圍道路兩側則多為垂直(住商)混合使用，並以餐飲、零售與服務業等小規模商業為主。



資料來源：國土利用調查，本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

陸、交通運輸系統

一、花蓮市總體運輸環境概述

花蓮市交通運輸系統主要分為道路運輸系統與軌道運輸系統，且因花蓮市屬於東部地區與花蓮縣內重要之核心都市，故道路運輸與軌道運輸均兼具區域性與地區性之服務系統。道路運輸系統以南北向之台九線(府前路—中美路—中正路)與中央路為主要聯外道路，東西向之建國路主要為市區通往吉安鄉與中央山脈地區等近郊地區之聯外道路，另外緊鄰海岸線之縣 193 道路(中美路—民生路—海岸路—海濱街—北濱街—海濱路)為次要聯外道路，連結濱海重要觀光景點，而區內主要道路則包含西北東南向之中山路、東西向之林森路—尚志路—華西路，另於 105 年完工通車之十六股大道則可連結美崙兩側地區。本計畫區周邊則以區內次要道路為主，花蓮市道路層級與本案區位關係詳如圖 5 所示。

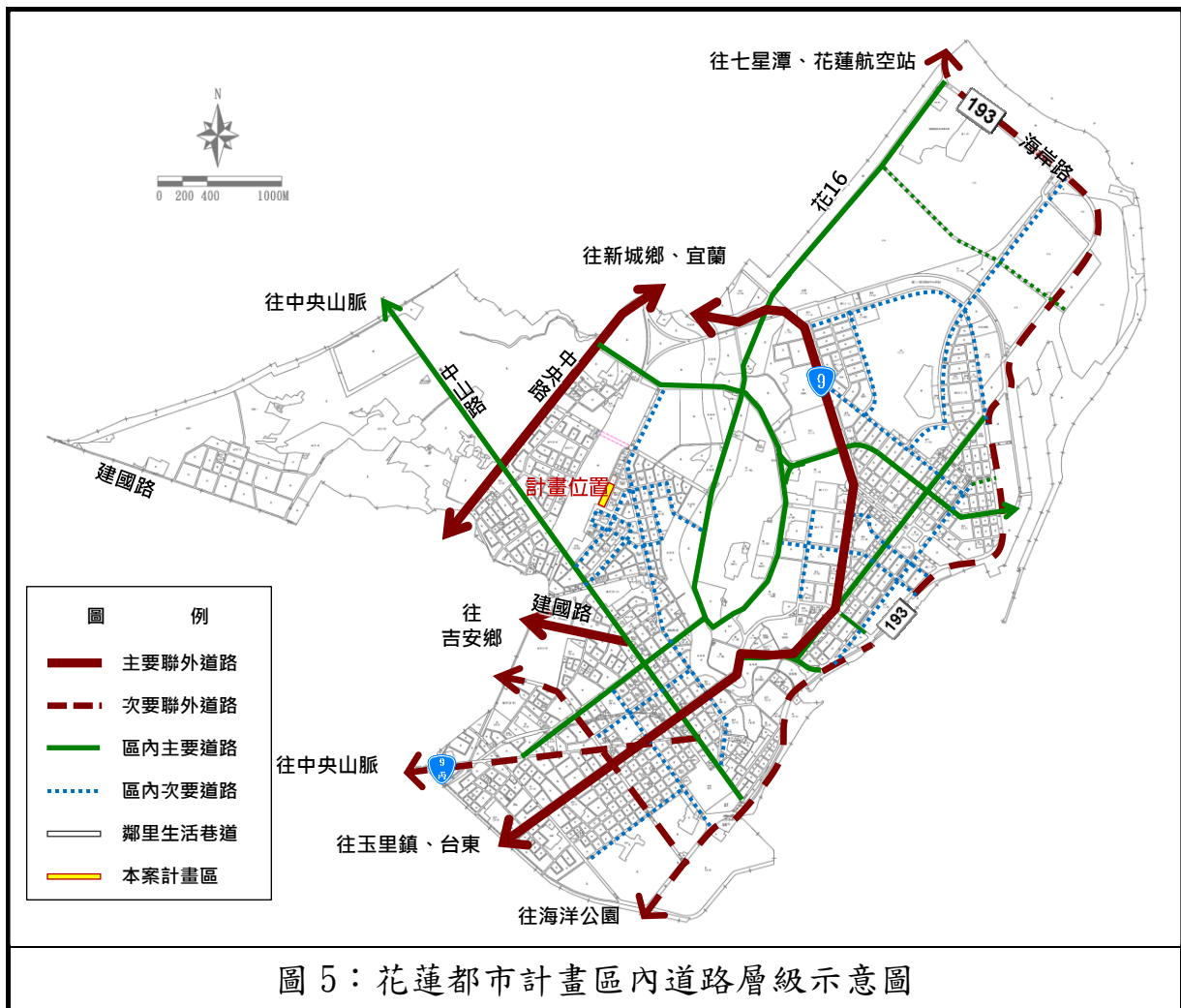


圖 5：花蓮都市計畫區內道路層級示意圖

資料來源：本計畫整理。

二、本案計畫區周邊交通系統

(一) 道路系統之開闢情形

花蓮車站東側為 66 年配合車站遷至現址所辦理之嘉禾重劃區，故現況已為棋盤式道路系統，計畫範圍周邊道路均已開闢完成(詳圖 6)。花蓮車站東側以國聯路、國聯五路與國聯四路為聯外暨主要道路，國聯路往北可至十六股大道、往南連接中山路，而國聯五路與舊市區連結，國聯四路往東可至美崙地區，次要道路為東西向之國民八街、國聯三路以及計畫區東側之國興一街。

本計畫區以國聯四路與國興一街為主要聯外道路，然因國聯四路於國聯路以西主要係供花蓮車站站區出入為主，故為僅供單向往西轉向於南側離開站區，國興一街往北雖可連結十六股大道，但因路寬僅 12 公尺，道路容量略顯不足，然受限於兩側建築密集，擴寬可能性不高，不利於由十六股大道進入站區之大型車輛通行，雖東側東西向之國民八街與國民十街可與地區主要道路國聯路與國聯五路連結，但亦因路幅偏小僅得供通小型車輛進出使用。計畫區周邊各道路之幾何特性彙整如表 5。

表 5：計畫區周邊重要道路幾何特性彙整表

道路名稱(路段)		路寬(M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況(收費/不收費)	人行道寬度(M)
國聯路	(國聯三路—中山路)	20	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(收費)	東側 2.2M 西側 2.2M
	(國聯三路—國民八街)	20~24	中央標線分隔	雙向 4 車道	允許路邊停車(收費)	東側 2~2.5M 西側 5M
	(國民八街—國聯五路)	20	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(不收費)	東側 3M
國聯五路 (國聯路—商校路)		20	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(不收費)	東側 2~2.5M 西側 2~2.5M
國聯四路	(國聯路—國聯五路)	30	中央標線分隔、快慢車道實體分隔	雙向 6 車道	禁止路邊停車	2~2.5M
	(國聯路—花蓮)	30	—	單向 3~4 車道	允許路邊停車	東側 5M

道路名稱(路段)	路寬(M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況(收費/不收費)	人行道寬度(M)
車站)				(限臨時)	
國聯(國聯路-國盛二街)	15	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(不收費)	無
三路(花蓮車站-國聯路)	30	—	單向 5 車道	允許路邊停車(限臨時)	東側 5M
國興一街(五權路-英才路)	12	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(不收費)	無
國民八街(五權路-英才路)	10	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(不收費)	無
國民十街(五權路-英才路)	10	中央標線分隔	雙向 2 車道	允許路邊停車(不收費)	無

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

(二) 大眾運輸系統

1. 市區公車

本案計畫區緊鄰花蓮火車站，且花蓮客運站設置於計畫區內，大眾運輸服務可及性高，一般公路客運及市區公車共有 22 條路線，鄰近停靠站牌為位於計畫區內的花蓮客運總站，路線包含 1132(花蓮火車站—崇德)、1131(花蓮火車站—銅門)、1121(花蓮火車站—光復)、1139(花蓮火車站—壽豐)、1145 成功[花客]、1129(花蓮火車站—太魯閣)、1136(花蓮火車站—秀林)、1140 靜浦、202 水源村、1126(花蓮火車站—洛韶)、1133(花蓮火車站—天祥)、1133A(花蓮火車站—天祥)、105(花蓮火車站—七星潭)、1128(花蓮火車站—東華大學)、1123 花蓮火車站[花客]、1122(花蓮火車站—瑞穗)、1141(花蓮火車站—臺中梨山)、1127 臺東轉運站，國聯一路上的花蓮火車站公車總站，路線包含 301 東華大學、301 延-東華大學圖書館、301 延-東華大學美崙校區，花蓮旅遊服務中心前的 303 大農大富平地森林以及鼎東客運 8119 往台東轉運站。



2. 自行車道系統

花蓮市內計有五條自行車道，其中雙鐵自行車道及交通部運輸研究所建置之自行車環島一號線可由本計畫區緊鄰之花蓮火車站前自行車道（花蓮站支線）順利銜接。

（三）停車系統

路邊停車空間方面，主要分布在國聯一路上，其次於國聯二路及國聯五路皆有小汽車路邊停車格。而計畫區周邊 500 公尺範圍之路外公共停車空間共有 27 處，共可提供 739 個小汽車車位數及 730 機車車位數，整體使用率約 6 成以上。



資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

表 6：計畫區周邊路外公共停車場供需資訊綜理表

編號	類型	車位數		
		大型車	汽車	機車
1	私用停車場		30	
2	私用停車場	11	36	
3	私用停車場		30	
4	私有收費停車場		75	200
5	私用停車場		29	
6	私用停車場		18	
7	私用停車場		40	
8	私用停車場	5	6	
9	私用停車場		18	
10	私用停車場		18	
11	私用停車場	6	21	
12	公有公共停車場		55	20
13	私有收費停車場		23	
14	私用停車場		20	
15	私用停車場		10	
16	私用停車場		10	
17	私用停車場		10	
18	私用停車場		5	
19	私用停車場		20	
20	私用停車場		25	
21	私用停車場		8	
22	私用停車場		21	
23	私用停車場		50	
24	私用停車場		55	
25	私用停車場		42	
26	公有公共停車場		40	150
27	私用停車場		24	
總計		22	739	370

資料來源：本計畫調查整理，調查日期 106 年 10 月。

柒、變更內容

一、變更理由

- (一) 依內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議，配合細部計畫變更調整主要計畫整體開發範圍。
- (二) 依內政部都市計畫委員會第 963 次會議決議，修正附帶條件之開發時程

依內政部都市計畫委員會第 889 次會議決議，再 24 案應依下列各點辦理：

1. (…略)請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。
2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

惟本案辦理過程中，因數度召開地主說明會向地主說明案情，並聽取地主意見後於內部工作會議逐次調整細部計畫內容，期間作業尚無延宕，惟仍無法於 3 年內完成相關作業。另本案後續尚須配合修正內政部都委會決議，並依市地重劃實施辦法之規定，於重劃地區選定、重劃計畫書核定後及土地分配前，應舉辦座談會及說明會等行政程序尚須作業時程，故延長開發期程 2 年。

二、變更內容

本案為修正「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)」內政部都市計畫委員會第 889 次會變更編號再 24 案細部計畫區原決議內容，並依據 110 年 6 月 4 日發布實施之「變更花蓮都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」修正面積，修正原決議內容詳如下表所示。

表 7：變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
客運專用區 (0.49)	商業區(0.49)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
廣停用地 (0.46)	商業區(0.08)		
	停車場用地 (0.38)		

註：1. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

2. 本案面積如有異動，公設比應維持 40%。



圖 9：變更內容示意圖

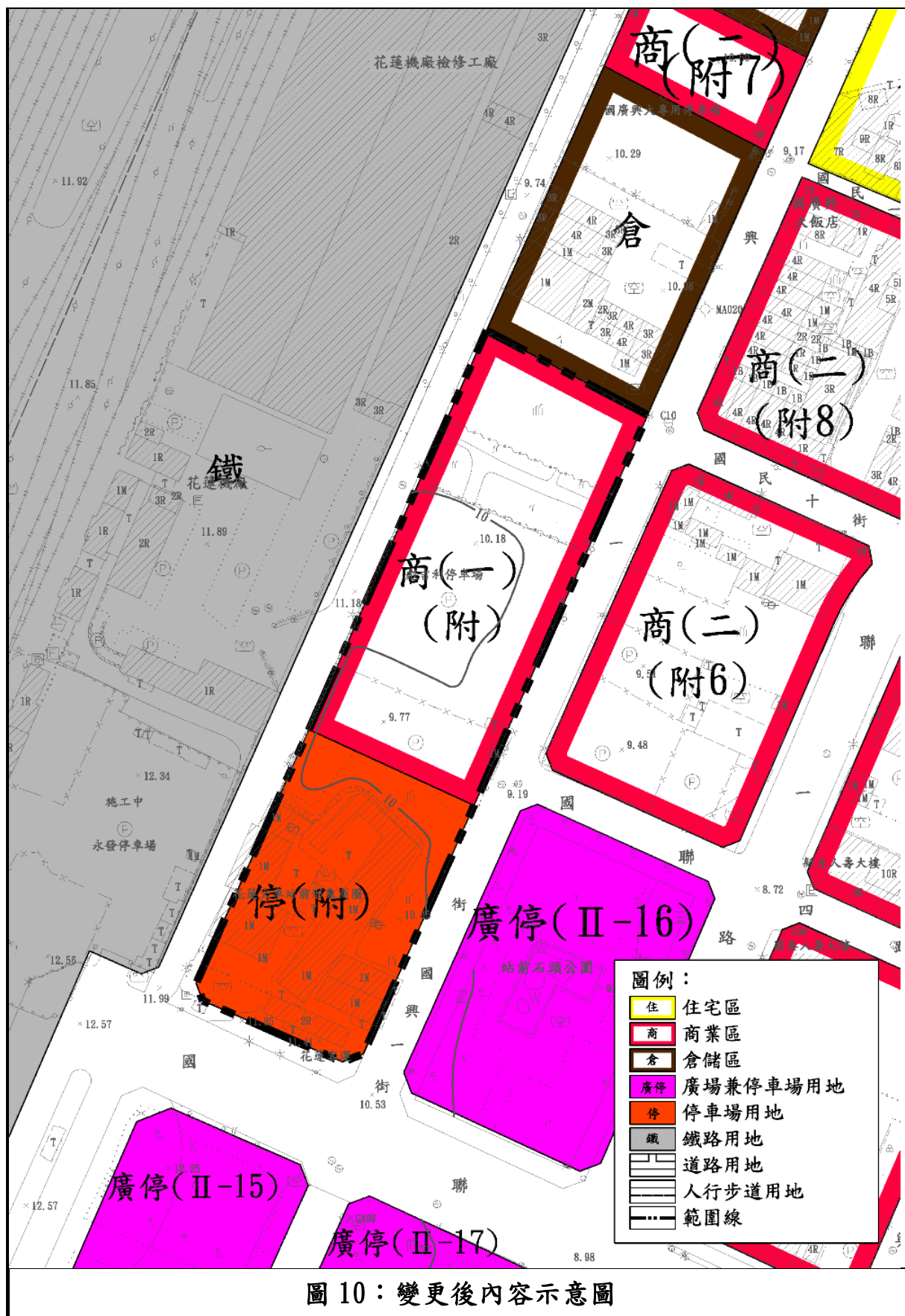


表 8：檢討前後土地使用面積增減統計表

項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)
土地 使用 分區	住宅區	403.72		403.72	21.39	16.64
	商業區	113.08	0.57	113.65	6.02	4.68
	工業區	247.10		247.10	13.09	10.18
	倉儲區	2.62		2.62	0.14	0.11
	旅館區	3.46		3.46	0.18	0.14
	文教區	77.50		77.50	4.11	3.19
	風景區	6.68		6.68	-	0.28
	保護區	95.20		95.20	-	3.92
	河川區	60.64		60.64	-	2.50
	河川區(兼供道路用地使用)	0.31		0.31	-	0.01
	農業區	375.97		375.97	-	15.50
	宗教專用區	9.79		9.79	0.52	0.40
	加油站專用區	0.55		0.55	0.03	0.02
	衛生醫療專用區	2.09		2.09	0.11	0.09
	醫療專用區	11.84		11.84	0.63	0.49
	菸酒事業專用區	0.48		0.48	0.03	0.02
	客運車站專用區	0.49	-0.49	0.00	0.00	0.00
	電信專用區	2.86		2.86	0.15	0.12
	自來水事業專用區	7.97		7.97	0.42	0.33
	廣電事業專用區	0.51		0.51	0.03	0.02
	石油事業專用區	1.31		1.31	0.07	0.05
	歷史風貌專用區	1.09		1.09	0.06	0.04
	創意文化專用區	3.38		3.38	0.18	0.14
	小計	1428.64	0.08	1428.72	75.69	58.88
公共 設施 用地	機關用地	98.01		98.01	5.19	4.04
	學校(含私立學校)用地	118.43		118.43	6.27	4.88
	文康用地	0.26		0.26	0.01	0.01
	公園用地	203.34		203.34	10.77	8.38
	公園用地(兼供滯洪池使用)	3.56		3.56	0.19	0.15

項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)
	歷史風貌公園用地	1.53		1.53	0.08	0.06
	國際雕塑文化公園用地	17.35		17.35	0.92	0.72
	綠地	3.63		3.63	0.19	0.15
	綠地(兼供道路使用)	0.30		0.30	0.02	0.01
	市場用地	7.97		7.97	0.42	0.33
	停車場用地	3.20	0.38	3.58	0.19	0.15
	廣場用地	0.58		0.58	0.03	0.02
	廣場兼停車場用地	18.20	-0.46	17.74	0.94	0.73
	公園兼兒童遊樂場用地	11.27		11.27	0.60	0.46
	體育場用地	23.66		23.66	1.25	0.98
	堤防用地	12.17		12.17	0.64	0.50
	社教用地	4.07		4.07	0.22	0.17
	社教機構用地	0.79		0.79	0.04	0.03
	燈塔用地	1.23		1.23	0.07	0.05
	鐵路用地	46.33		46.33	2.45	1.91
	港埠用地	97.72		97.72	5.18	4.03
	社會福利設施用地	9.10		9.10	0.48	0.38
	垃圾處理場用地	6.36		6.36	0.34	0.26
	變電所用地	4.98		4.98	0.26	0.21
	園道用地	3.75		3.75	0.20	0.15
	景觀步道用地	0.27		0.27	0.01	0.01
	道路用地(含人行步道)	293.42		293.42	15.55	12.09
	道路用地(兼供廣場使用)	3.08		3.08	0.16	0.13
	下水道用地(供抽水站設施使用)	3.10		3.10	0.16	0.13
	小計	997.66	-0.08	997.58	52.85	41.12
合計(1)		1887.50	0.00	1887.50	100.00	-
合計(2)		2426.30	0.00	2426.30	-	100.00

註：1. 合計(1)係都市發展用地面積不包括農業區、保護區、風景區、河川區、河川區(兼供道路用地使用)；合計(2)係計畫總面積。

2. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

3. 面積統計至公頃後小數點第2位, 略之不計。

捌、實施進度與經費

實施進度部分，本案採市地重劃方式進行整體開發，並依《平均地權條例》及其相關法令規定取得各項公共設施用地，本案之公共設施用地均屬參加重劃區內土地所有權人之共同負擔。本案實施進度與經費概估如下表所示。

表 9：實施進度與經費概估表

公共設施 用地項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費（萬元）				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		一般 徵收	無償 提供	市地 重劃	其它	地上 物補 償費	整地 費	工程 費	合計			
停車場用地	0.38			✓		-	519	-	519	花蓮縣政府	依工程設計進度完成	花蓮縣政府編列預算
合計	0.38					-	519	-	519			

註：1. 上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以地政單位繕發之土地登記簿謄本為準。

2. 上表僅列公共設施整地費，有關現況使用是臨時建築部分於重劃計畫書內表示，故未將地上物補償費納入上表計算；至於轉運站興建費用將由花蓮縣政府建設處交通科另案申請補助辦理，故亦未將工程費納入上表計算。
3. 表內開闢經費，於實際執行重劃作業時按「獎勵土地所有權人辦理自辦市地重劃辦法」、「市地重劃實施辦法」或「土地徵收條例」等相關規定之核定金額為準。
4. 預定完成期限視主辦單位實際執行狀況酌予調整。
5. 本案市地重劃計畫書業經內政部已 110 年 5 月 19 日台內地字第 1100262750 號函審定(詳如附件九)，是以上表土地取得方式僅列市地重劃。

附件一：103 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 829 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第 829 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 6 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳主任委員威仁

陳副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：林文義

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 828 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更南澳南強都市計畫(配合南澳泰雅街文化園區興建計畫)案」。

第 2 案：新北市政府函為「訂正新莊都市計畫(第二通盤檢討)(第一階段)案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」及「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（配合台鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）案」（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）再提會討論案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更桃園市都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）再提會討論案」。

- 第 7 案：桃園縣政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）再提會討論案」。
- 第 8 案：桃園政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫）（第一階段涉及鐵路用地及交通用地部分）再提會討論案」。
- 第 9 案：新竹市政府函為「變更竹北(斗崙地區)都市計畫（第四次通盤檢討）案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案」

說 明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 102 年 10 月 11 日第 138 次會及 102 年 12 月 30 日第 139 次會審議通過，並准花蓮縣政府 103 年 1 月 23 日府建計字第 1030015527 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會施委員鴻志（召集人）、郭委員瓊瑩、蔡前委員仁惠、謝委員靜琪、林委員秋綿、林委員志明及王委員銘正等 7 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 103 年 3 月 26 日、103 年 4 月 23 日（上、下午）及 103 年 5 月 19 日（上、下午）召開 5 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及花蓮縣政府 103 年 6 月 5 日府建計字第 1030103813 號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

表一：變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意 見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	(甲)1	計畫年 期	以民國99年為 計畫目標年	以民國125年 為計畫目標年	原計畫年期已屆滿，配合 「都市計畫法及都市計 畫定期通盤檢討實施辦 法」之規定，目標年期修 訂為民國125年。	配合全國區 域計畫年期 調整為民國 115年。
2	(甲)2	公Ⅱ-8 南側	倉儲區 (0.40)	商業區(附21) (0.40)	考量創造火車站前良好 商業活動空間。並加速公 共設施用地之取得。 附帶條件： 1. 回饋20%土地面積之等值 代金。 2. 本案須於本計畫核定前 取得土地所有權人同意 回饋承諾書。 備註：權屬大部分為私 有，少部分為國有。	本案維持原 計畫。惟建 議花蓮縣政 府本案俟後 續辦理主要 與細部計畫 分離作業， 於擬定細部 計畫時，配 合地區發展 需要(如發 展商業物 流)妥為檢 討適宜之土 地使用分區 管制內容， 以茲因應。
			倉儲區 (0.39)	商業區(附 21-1) (0.88)	考量創造火車站前良好 商業活動空間。並加速公 共設施用地之取得。 附帶條件：	
			客運專用區 (0.49)		1. 以市地重劃方式進行開 發，回饋20%土地作為停 車場用地。 2. 本案須於本計畫核定 前取得土地所有權人 同意回饋承諾書。	
			廣停(Ⅱ-12) 廣場兼停車場 用地 (0.47)	商業區(附 21-1) (0.20)	備註：權屬大部分為私 有，少部分為國 有。(人34-乙、 人70-乙)	
				「停Ⅱ-3」停 車場用地(附 21-1) (0.27)		

附件二：104 年 10 月 13 日內政部都市計畫委員會第 861 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第 861 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 10 月 13 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

記錄彙整：曾義權

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 860 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分住宅區(附)為捷運系統用地)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)主要計畫案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新莊主要計畫(『國小十三』部分國小用地為機關用地)案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區、道路用地、綠地用地為捷運系統用地）再提會討論案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第一期路線）（部分工業區、農業區、保護區、人行步道用地為捷運系統用地）再提會討論案」。

第 5 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（配合捷運萬大—

中和－樹林線第一期路線）（部分農業區為捷運系統用地）再提會討論案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更二林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 8 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：彰化縣政府函為「變更秀水都市計畫（第二次通盤檢討案）再提會討論案」。

第 10 案：嘉義縣政府函為「變更中埔都市計畫（第四次通盤檢討暨莫拉克颱風災後重建專案檢討）再提會討論案」。

第 11 案：宜蘭縣政府函為「變更五結(學進地區)都市計畫(配合中興文化創意園區)案」。

第 12 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第12案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

說明：

- 一、變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會103年6月10日第829會審議完竣，決議略以「…請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公开展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。
- 二、案經花蓮縣政府依上開本會第829次會決議，自民國103年9月25日起補辦公开展覽30天，並分別於103年10月8日假新城鄉公所103年10月9日上午假花蓮市公所、下午假吉安鄉親民堂舉辦說明會完竣，由於公开展覽後花蓮縣政府接獲29件陳情意見，經該府分別以104年6月22日府建計字第1040115130號及104年7月29日府建計字第1040147907號函送補辦公开展覽計畫書、圖（摘要）及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部。
- 三、本案經簽奉核可，由本會施委員鴻志（召集人）、劉委員玉山、林委員秋綿、張委員馨文、宋委員立堯、林委員信得及王委員靚琇等7位委員組成專案小組，專案小組已於104年7月30日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。

決議：

一、專案小組會後逕向內政部陳情意見部分，詳附表一本會決議欄。

二、本案除涉及花蓮縣政府104.10.6府建計字第1040191341號函請再提本會討論案件（如附表二）部分，請該府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論外，其餘部分准照專案小組初步建議意見【詳附錄】通過，並退請花蓮縣政府併本會103年6月10日第829次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表二、花蓮縣政府 104.10.6 府建計字第 1040191341 號函請再提本會討論案件

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府核議意見	部都委專案小組初步建議意見(104.07.30)	花蓮縣都委144次大會決議(104.09.21)
再24	陳從龍 花蓮市 富國段 0005-0009 0005-0010	1. 據悉該倉儲區已無使用計畫。 2. 土地鄰近花蓮火車站配合都市未來發展，期使土地充分利用。 3. 毗鄰之同段0005-0000及0005-0008地號已悉數變更為商業區(二)。	1. 請予變更為商業區(二)。 2. 土地所有權人自願展需求，建議比照第二次通盤檢討案「回饋變更範圍內土地百分之二十或等值代金」。	同意採納。 為求活絡火車站前商業活動及轉運站設立等發展需求，建議同意依變更案新編號第2案變更內容通過。	未便採納；惟請縣政府配合蘇花改公路改善工程，妥為整體考量後，再另案依都市計畫程序辦理。	為因應花蓮觀光發展，並活絡火車站前商業發展，建議同意採納。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：詳附表專案小組初步建議意見欄。

附表、「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」(依本會第 829 次會議決議辦理公展)

公民或團體陳情意見綜理表

再 24	陳從龍 花蓮市 富國段 0005-0009 0005-0010 如附圖二十九	4. 據悉該倉儲區已無使用計畫。 5. 土地鄰近花蓮火車站配合都市未來發展,期使土地充分利用。 6. 毗鄰之同段 0005-0000 及 0005-0008 地號已悉數變更為商業區(二)。	1. 請予變更為商業區(二)。 2. 土地所有權人自願比照第二次通盤檢討案「回饋變更範圍內土地百分之二十或等值代金」。	同意採納。 為求活絡火車站前商業活動及轉運站設立等發展需求,建議同意依變更案新編號第 2 案變更內容通過。	未便採納;惟請縣政府配合蘇花公路改善工程,妥為整體考量後,再另案依都市計畫程序辦理。
------	---	--	--	--	--

附件三：105 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第 873 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 4 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：陳志賢

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 872 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（機關用地為商業區及道路用地）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地）（茄苳段 421 地號等 8 筆土地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）（訂正機十用地書圖不符部分）案」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更鹿谷都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更竹崎都市計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。
- 第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會決議）再提會討論案」。
- 第 9 案：臺中市政府函為「變更后里主要計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 八、報告案件：
- 第 1 案：彰化縣政府函為「彰化縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」報告案。。
- 第 2 案：為增益土地有效利用並避免計畫內容動輒變更，機關用地是否於通盤檢討時取消指定用途，提請報告案。

第 8 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會決議）再提會討論案」。

說 明：

- 一、變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）案，經本會103年6月10日第829會審議完竣，決議略以「…請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。
- 二、案經花蓮縣政府依上開本會第829次會決議，自民國103年9月25日起補辦公開展覽30天，並分別於103年10月8日假新城鄉公所103年10月9日上午假花蓮市公所、下午假吉安鄉親民堂舉辦說明會完竣，由於公開展覽後花蓮縣政府接獲3件陳情意見，經該府分別以104年6月22日府建計字第1040115130號及104年7月29日府建計字第1040147907號函送補辦公開展覽計畫書、圖（摘要）及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，案經提本會104年10月13日第861會審議，決議略以「…二、本案除涉及花蓮縣政府104.10.6府建計字第1040191341號函請再提本會討論案件部分，請該府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論外，其餘部分准照專案小組初步建議意見通過…」在案。
- 三、案經本會施委員鴻志（召集人）、劉委員玉山、張委

員馨文、宋委員立珪、林委員信得及王委員靚琇等7位委員組成專案小組，專案小組已分別於104年12月16日、105年2月2日（現場勘查）及105年3月1日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，並經花蓮縣政府以105年3月30日府建計字第1050060240號函及105年4月8日府建計字第1050065823號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請花蓮縣政府併本會第829次會及第861次會決議，依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、（依本會第861次會決議）縣政府再提請討論案件編號再9及再18等2案以區段徵收方式辦理部分，請縣政府補充本案辦理之公益性、必要性評估分析資料並將專案小組初步建議意見略以：「…(三)惟若本案無法以區段徵收辦理，改以市地重劃開發時，應請花蓮縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案報請行政院同意…。」乙段刪除，以資妥適。

二、（依本會第861次會決議）縣政府再提請討論案件編號再24及本會第861次會後逕向內政部陳情意見綜理表編號1等2案以市地重劃辦理部分，請縣

政府補充辦理市地重劃之可行性評估分析資料，以資完備。

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整 104 年 12 月 16 日、105 年 2 月 2 日（現場勘查）及 105 年 3 月 1 日）：

- 一、如有涉及回饋部分，應由縣府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- 二、本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- 三、依本會第 861 次會決議縣政府再提請討論案件：詳附表一，專案小組初步建議意見欄。
- 四、本會第 861 次會後逕向內政部陳情意見綜理表：詳附表二，專案小組初步建議意見欄。

附表一：「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會議決議）縣政府再提請討論案件」

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
再 24	陳從龍 花蓮市 富國段 0005-000 9 0005-001 0 如附圖 33	1. 據悉該倉儲區已無使用計畫。 2. 土地鄰近花蓮火車站配合都市未來發展，期使土地充分利用。 3. 毗鄰之同段 0005-0000 及 0005-0008 地號已悉數變更為商業區（二）。	1. 請予變更更為商業區（二）。 2. 土地所有權人自願比照第二次通盤檢討案「回饋變更範圍內土地百分之二十或等值代金」。	同意採納。為求活絡火車站前商業活動及轉運站設立等發展需求，建議同意依變更案新編號第 2 案變更內容通過。	請縣府研提具體可行方案後交由本會原專案小組研擬初步建議意見再提會討論。	一、照縣政府研析意見及會中所提變更方案通過(如附件四)。 二、本案以市地重劃方式開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府 研析意見	本會第 861 次會議 決議	專案小組 初步建議意見
						以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理： (一)請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。 (二)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

附件四：再 24 案

一、變更內容

編號	變更內容		附帶條件
	原計畫	新計畫	
一	倉儲區 (0.39)	商業區(一)(附) (0.39)	附帶條件： 以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
	客運專用區(0.50)	商業區(一)(附) (0.47)	
		停車場用地(附) (0.03)	
	廣停用地 (0.55)	停車場用地(附) (0.55)	
二	倉儲區 (0.23)	商業區(一)(附) (0.23)	本案申請變更應繳納申請基地 40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依商一商業區規定使用
三	倉儲區 (0.17)	商業區(一)(附) (0.17)	本案變更範圍(共計 0.17 公頃)申請變更為商業區(一)使用前，應以變更範圍土地全體繳納完整基地 40%土地面積乘以申請當年度公告土地現值之總值為回饋代金後始得依商一商業區規定使用。



再 24 案變更內容示意圖

附件四：105 年 11 月 29 日內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄(節錄與本案相關部分)

內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 11 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮
王委員榮進 代
（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推王委員榮進代理主席。）

紀錄彙整：吳姵嬋

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 887 及 888 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

- | |
|---|
| 第 1 案：花蓮縣政府函為「變更吉安（鄉公所附近）都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）再提會討論案」。 |
| 第 2 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 873 次會決議）再提會討論案」。 |
| 第 3 案：雲林縣政府函為「變更古坑都市計畫（第三次通盤檢討）案」。 |
| 第 4 案：臺南市政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容綜理表新編號十七再提會討論案」。 |
| 第 5 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市、礁溪等 2 處都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。 |
| 第 6 案：屏東縣政府函為「變更九如、里港、長治、滿州等 4 處都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。 |
| 第 7 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合屏東市瑞光路延伸開闢工程）案」。 |
| 第 8 案：屏東縣政府函為「變更佳冬都市計畫（第三次通盤檢討暨 |

配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)再提會討論案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(第二次通盤檢討)
(第二階段)再提會討論案」。

第 10 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(第二次通盤檢討)
(第二階段)(逕向內政部陳情意見編號第 43 案)」。

第 2 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 873 次會決議）再提會討論案」。

說 明：

一、變更花蓮都市計畫（第三次通盤檢討）（依本會第 861 次會決議）案，經本會 105 年 4 月 26 日第 873 次會審議完竣，決議略以「…請縣政府查明有關公民或團體提出之陳情意見經本會同意採納或修正者，如與公開展覽草案之變更內容不一致部分，為避免影響他人權益，請該府補辦公開展覽，公開展覽期間如無公民或團體提出異議則准予通過，否則再提會討論。」。

二、案經花蓮縣政府依上開本會第 873 次會決議，自民國 105 年 8 月 2 日起補辦公開展覽 30 天，並於 105 年 8 月 19 日假花蓮市公所舉辦說明會完竣，由於公開展覽期間花蓮縣政府接獲 5 件陳情意見，經該府分別以 105 年 10 月 20 日府建計字第 1050193398 號函及 105 年 10 月 31 日府建計字第 1050204716 號函送補辦公開展覽計畫書、圖（摘要）及公民或團體陳情意見綜理表及研析意見等資料到部，爰再提會討論。

決 議：詳如附表本會決議欄，並退請花蓮縣政府併本會第 829 次會、第 861 次會及第 873 次會決議，依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附件五：108 年 4 月 26 日花蓮縣都市計畫委員會第 156 次會議紀錄

花蓮縣都市計畫委員會第 156 次大會會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 4 月 26 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府大簡報室。

三、主席：徐主任委員榛蔚(蔡副主任委員運煌代)。

四、紀錄彙整：吳俊勳、劉大瑋、彭子浩、鄭旭宏。

五、出席委員：(詳會議簽到簿)。

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

七、報告本會第 155 次會決議案執行情形。

決定：同意備查。

八、審議案件：

第 1 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫」。

第 2 案：「變更花蓮都市計畫(部分農業區、綠地為公園用地兼供滯洪池使用)案」。

第 3 案：變更光復都市計畫(部分住宅區為河川區)(配合光復溪大全護岸堤段防災減災工程)案。

第 4 案：「變更壽豐都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

第 5 案：「變更鯉魚潭風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

第 6 案：「變更瑞穗都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

第 7 案：「變更富里都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

九、臨時動議：

第 1 案：花蓮都市計畫之機關用地面臨景觀步道用地車輛可否自現況道路(原計畫道路)穿越綠化、美化設施至建築基地申請建築案。

十、散會：上午 11 時 40 分。

八、審議案件：

第 1 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫」。

說明：

- 一、「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」業於 107 年 11 月 22 日公告發布實施，依內政部都市計畫委員會第 873 次會議決議，花蓮火車站前廣停用地、客運專用區及倉儲區之都市計畫變更方案須待附帶條件履行後方能辦理核定程序，為配合後續市地重劃整體開發之期程及確保都市計畫具體可行，本案依據內政部審定之主要計畫規定事項辦理擬定細部計畫作業。
- 二、本細部計畫區位於花蓮市火車站前，因應未來蘇花改通車後停車空間之改善計畫，進行用地取得，規劃轉運站之建置，加強鐵公路交通轉運連結，並強化站前商業機能，以減緩交通衝擊並提升公共運輸使用率，形塑花蓮市新興複合商業環境，帶動都市整體商業服務層級與環境品質之提升。
- 三、本案於 107.8.30~107.9.28 辦理公開展覽，期間於 107.9.14 假花蓮市公所 3 樓簡報室舉辦說明會，並於 108 年 2 月 21 日召開專案小組討論作成初步建議意見：「本案照案通過，惟為尊重土地所有權人之意願，取得多數支持，請規劃單位加以分析本案變更前後對土地及周邊環境(如重劃利弊、交通動線等)之整體影響，研議再行召開地主說明會詳予說明，並提都市計畫委員會大會審議。」。
- 四、本府復於 108 年 3 月 16 日召開陳情案件地主說明會，並依陳情地主 108 年 4 月 2 日所提之建議配置，併同原案提請委員會審議。
- 五、擬定機關：花蓮縣政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。
- 七、計畫範圍：詳如附計畫圖。
- 八、計畫概要：詳如后。
- 九、公開展覽期間公民或團體之陳情意見：共計 5 件。
- 十、檢陳相關資料全份。

決議：照專案小組初步建議意見附帶條件通過。

理由：考量站前都市發展及變更後停車場用地與台鐵場站連通之轉運設施等規劃，本案維持原案配置。

附帶條件：

- 一、為避免造成交通衝擊，請規劃單位考量基地周遭環境、道路寬度及交通流量，酌予修正土地使用管制之建築退縮規定。
- 二、因應蘇花改通車之急迫性以加速辦理市地重劃作業，請相關業務單位持續與地主溝通協調，取得地主支持，倘市地重劃不可行，請業務單位研議替代方案。

公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	花蓮縣都委會核意意見
1	王○雯 國民段 467、 467-1、468、 468-1 等地號	不參與重劃，回 饋比例太高。	回饋比例 25%。	未便採納。 1. 本地號所坐落土地，其使用分區為廣場用地兼供停車場使用，乃花蓮縣政府「公共設施保留地」，另本案係依據內政部都市計畫委員會第 873 次會議決議，為配合「已參加過嘉禾市地重劃」之「倉儲區」及「客運專用區」一併變更為商業區土地，附帶條件為提供 40%土地作為「停車場用地」，以利花蓮縣政府配合蘇花改通車後建置火車站前轉運站使用。 2. 至有關重劃負擔，因該地座落國民段，未曾參與過市地重劃，若降低回饋比例對於已參加過市地重劃的地主不公平。
2	劉○州 國民段 467、 467-1、468、 468-1 等地號	不參與重劃。 1. 認為負擔比 例太高。 2. 停與商一 (客)中間應 規劃道路。	1. 回饋比例 30%之 土地。 2. 停與商一(客)中 間規劃十公尺以 上道路。	未便採納。 1. 建議事項 1 併入人陳第 1 案。 2. 本案位於花蓮火車站前，地處交通樞紐地帶。未來興建轉運站後，將有更密集的大型車輛出入；若改變轉運站區位，因本計畫區東西側巷道僅 8 米，在面臨大型車輛通行恐有困難。另本案內富國段 10、11、12 等 3 筆國有土地現況已開闢做臨時道路供計程車排班通行，故本計畫區應無再另闢道路之需求。
3	蔡○強 國民段 467、 467-1、468、 468-1 等地號	不參與重劃。 1. 認為負擔比 例太高。 2. 廣停(II-12) 與客(即商一 用地)中間應 規劃道路。	1. 建議回饋 30%土 地，作為重劃開 發使用。 2. 廣停(II-12)與 客(即商一用地) 相鄰土地中間應 規劃十公尺以上 道路。	未便採納。 1. 建議事項 1 併入人陳第 1 案。 2. 建議事項 2 併入人陳第 2 案。
4	葉○枝 國民段 473、 473-1、475、 475-1、475-2、 467、467-1、 468、468-1 等 地號	不參與重劃。 1. 因重分配後 ，不在原地 。 2. 回饋比例太 大。	建議”轉運站”規 劃在兩區中間，以 利兩區發展，及保 有原地分配原則。	未便採納。 併入人陳案第 2 案辦理。
5	王○霜 國民段 467、 467-1、468、 468-1 等地號	不參與重劃，回 饋比例太高。	回饋比例 25%。	未便採納。 併入人陳案第 1 案辦理。

附件六：108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會議紀錄

花蓮縣都市計畫委員會第 157 次大會會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 8 月 5 日(星期一)下午 3 時 00 分。

二、地點：本府大簡報室。

三、主席：徐主任委員榛蔚(蔡副主任委員運煌代)。

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

紀錄彙整：吳俊勳

五、出席委員：(詳會議簽到簿)。

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

七、報告本會第 156 次會決議案執行情形。

決定：同意備查。

八、審議案件：

第 1 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫」。

第 2 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 9 案)細部計畫」。

第 3 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 18 案)細部計畫」。

第 4 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕 1 案)細部計畫」。

十、散會：下午 5 時 10 分。

八、審議案件：

第 1 案：「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫」。

說明：

- 一、「變更花蓮主要計畫(第三次通盤檢討)案」於 107 年 11 月 22 日公告發布實施,其中就再 24 案,依內政部都市計畫委員會第 873 次會議決議略以:(一)變更倉儲區、客運專用區、廣停用地為商(一)商業區與停車場用地。(二)本案以市地重劃方式開發,回饋 40%土地作為停車場用地…並依下列各點辦理:1.請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後,依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施;如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由,重新提會審議延長上開發期程,並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。2.委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者,仍應維持原土地使用分區用地,惟如有繼續開發之必要,應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。
- 二、為促使本案後續推動順利,花蓮縣政府辦理細部計畫(草案)規劃時,即召開至少 3 場次座談會且個別訪談所有的地主,經確認倉儲區之所有土地權利關係人皆無意願參加本次都市計畫變更後,於公告公開展覽時,便將本變更案範圍剔除倉儲區,僅就客運專用區、廣停用地變更為商(一)商業區與停車場用地並以市地重劃方式開發,回饋 40%土地作為停車場用地之方式擬定細部計畫。
- 三、因細部計畫範圍與內政部都市計畫委員會第 873 次會議之決議內容不同,前因直接提請縣都委會第 156 次會直接就細部計畫內容審議,尚遺漏相關議題,爰再提請貴委員會審議並同意:(一)客運專用區、廣停用地變更為商(一)商業區與停車場用地並以市地重劃方式開發,回饋 40%土地作為停車場用地之方式擬定細部計畫。(二)有關開發期限因涉及市地重劃辦法與平均地權條例等相關規定,請准予展延 6 年。
- 四、擬定機關:花蓮縣政府
- 五、法令依據:都市計畫法第 17 條及第 22 條

決議：

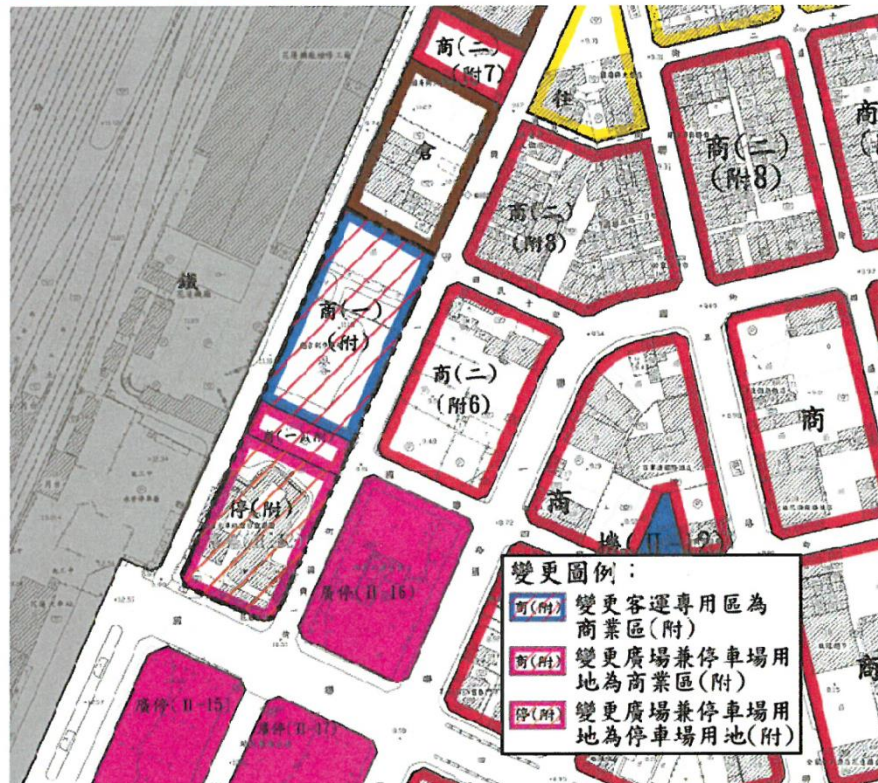
- (1) 變更調整開發範圍：同意照業務單位所提方案，細部計畫範圍剔除倉儲區（如附圖、表），並配合細部計畫變更調整主要計畫整體開發範圍。
- (2) 延長開發期程：同意延長開發期程 6 年（至 114 年 12 月 31 日）。
- (3) 調整開發方式：同意照業務單位所提建議，增列一般徵收以增益未來開發之可行性與彈性。
- (4) 上開決議事項，如須提經內政部都市計畫委員會審議者，請業務單位儘速將計畫書圖依決議修正完妥後依規定程序報部審議。

理由：

- (1) 尊重倉儲區之所有土地權利關係人皆無意願參加本次都市計畫變更，同意將倉儲區剔除在細部計畫範圍外，該倉儲區維持原計畫，並配合細部計畫變更主要計畫。
- (2) 本案涉及變更主要計畫、市地重劃計畫書審定及地主整合等事項，惟仍請業務單位加速辦理。
- (3) 為避免辦理市地重劃遭受阻力，以一般徵收作為替選方案。

變更範圍

本細部計畫區位於花蓮火車站新站前，國聯四路與國興一街、國民十街口所包圍之區域。「變更花蓮主要計畫（第三次通盤檢討）案」原審定案之附帶條件範圍包含北側倉儲區，計畫面積計約 1.44 公頃；本次細部計畫公展範圍為站前客運專用區與廣場兼停車場用地，不包含倉儲區，計畫區面積為 1.05 公頃（詳下圖）。



(一) 附表一 變更內容明細表

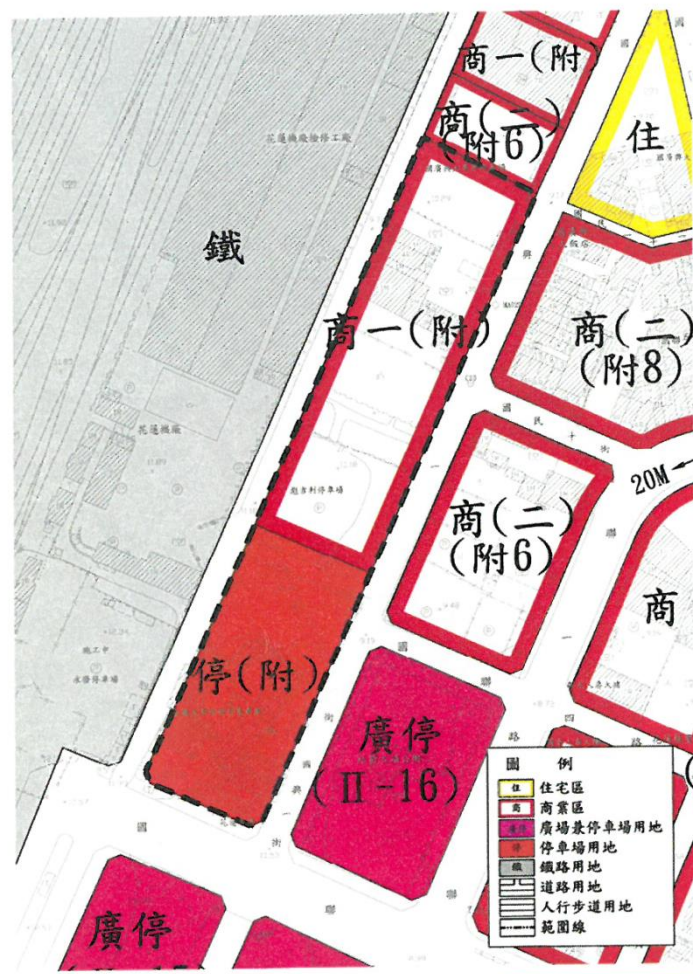
再 24 案細部計畫內政部審定版變更內容明細表

變更內容		附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
倉儲區(0.39)	商業區(一)(附)(0.39)	一、以市地重劃方式進行開發，回饋40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。
客運專用區(0.50)	商業區(一)(附)(0.47)	
	停車場用地(附)(0.03)	
廣停用地(0.55)	停車場用地(附)(0.55)	

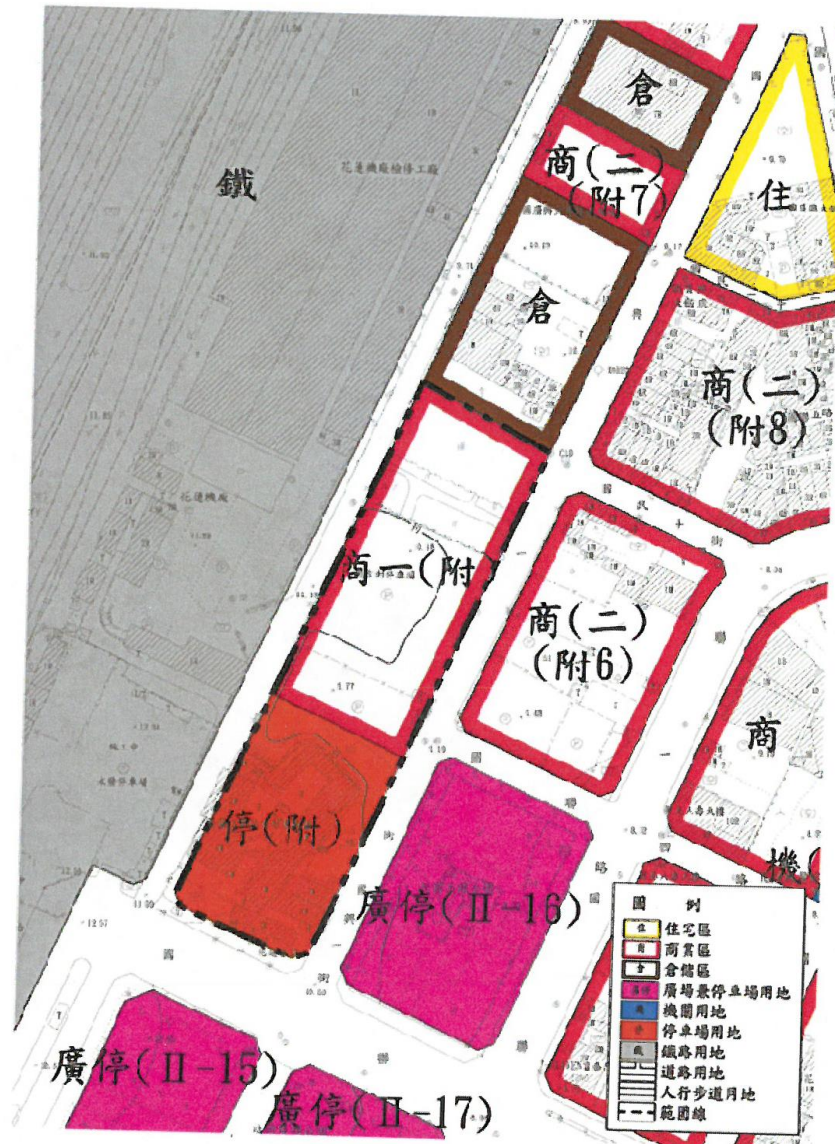
		二、本案以市地重劃方式開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理： (一) 請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。 (二) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。
--	--	--

再 24 案細部計畫公展版變更內容明細表			
變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
客運專用區(0.50)	商業區(0.50)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	一、以市地重劃方式進行開發，回饋40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 二、本案以市地重劃方式開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據本部93年11月16日第597次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理： (一)請花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到6年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請花蓮縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程，並檢具修正後計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。 (二)委員會審議通過紀錄文到6年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。
廣停用地(0.55)	商業區(0.13)		
	停車場用地(0.42)		

再 24 案內政部都委會第 873 次會議決議範圍：



再 24 案本次擬變更範圍：



附件七：109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 963 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 2 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

邱委員昌嶽 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席，本次會議由委員互推邱委員昌嶽代理主持。）

紀錄彙整：吳姵嬋

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 962 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 10 案

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更瑞芳都市計畫（部分住宅區為醫療用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（配合捷運新莊線機廠工程）（部分捷運系統用地為醫院用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更龍壽、迴龍地區都市計畫（部分捷運系統用地為醫院用地）（桃園市轄區）（配合捷運新莊線機廠工程）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫（配合埔頂營區整體開發）案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「擴大及變更竹東主要計畫（第五次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第二階段）再提會討論案」。

- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更和美都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更新港主要計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「擬定七股都市計畫案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案）細部計畫暨變更主要計畫案」。
- 第 11 案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳逕 1 案）細部計畫暨變更主要計畫案」。

八、散會：中午 12 時 20 分。

第10案：花蓮縣政府函為「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案）細部計畫暨變更主要計畫案」。

說明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會108年8月5日第157次會審議通過，並准花蓮縣政府108年9月9日府建計字第1080174899號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第17條及第22條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會邱委員英浩（召集人）、蘇委員瑛敏、謝委員靜琪、張委員桂鳳、王委員靚琇，於108年10月25日召開1次會議，獲致具體初步建議意見，案經花蓮縣政府以108年12月12日府建計字第1080268296號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除將開發時程，修正為「自本會第889次會議紀錄文到後5年」外，其餘准照專案小組初步建議意見（詳附錄）及花蓮縣政府108年12月12日府建計字第1080268296號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組 108 年 10 月 25 日初步建議意見：

- 一、本案原則同意照花蓮縣政府核議意見通過（如附圖、表），惟請該府補充增列一般徵收作為替選開發方式及開發時程，為「自本會第 889 次會議紀錄文到後 6 年」資料及敘明理由後，提大會報告。
- 二、本案係屬內政部核定「變更花蓮主要計畫第三次通盤計畫書」中，列為後續應辦或表明事項，故請將案名修正為：「擬定花蓮都市計畫（配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案）細部計畫並配合修正內政部都委會第 889 次會議決議事項案」，以資適法。

附表

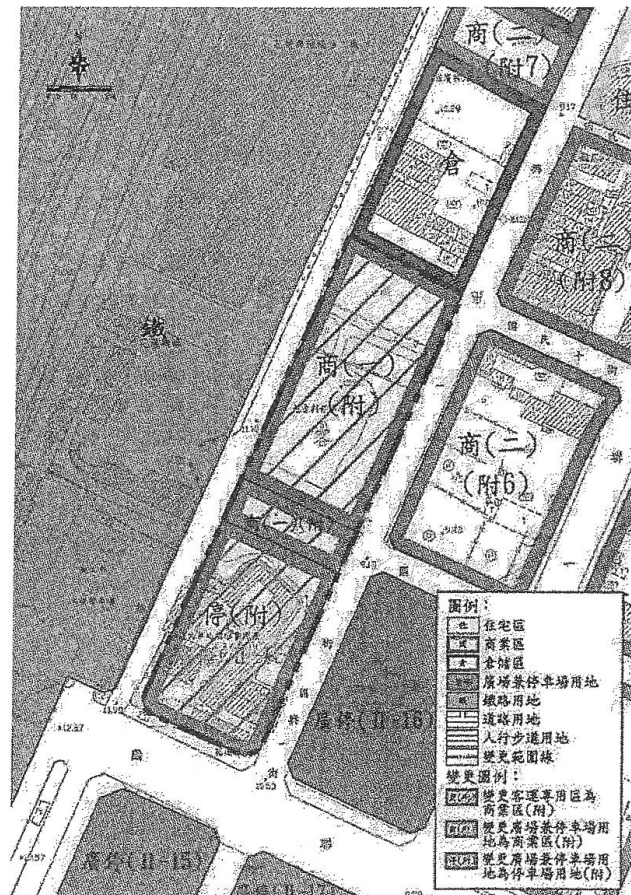
一、變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
客運專用區 (0.50)	商業區(0.50)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	1. 以市地重劃方式進行開發，回饋 40% 土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 6 年內完成擬定細部計畫。 3. 為增加本計畫開發之可行性與彈性，及因應蘇花改通車在即，若土地所有權人不同意採市地重劃開發導致計畫期程延宕，為加速完成停車場用地之取得與轉運站之開闢，則廣停用地將採協議價購方式向地主徵購土地，協議不成，再以一般徵收方式辦理土地取得；客運專用區部分，則採回饋 40% 土地方式辦理變更為第一種商業區，但若客運專用區不同意回饋，則客運專用區部分維持原計畫（詳替代方案變更內容明細表及示意圖）。
廣停用地 (0.55)	商業區(0.13)		
	停車場用地 (0.42)		

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，本案重製面積為 0.96 公頃。

2. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

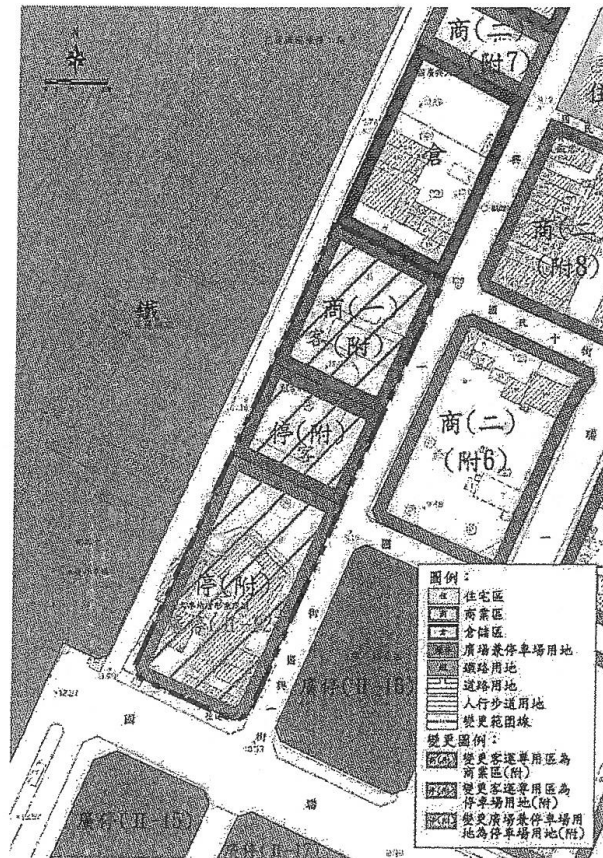
二、變更內容示意圖



三、替代方案變更內容明細表及示意圖

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
客運專用區(0.50)	第一種商業區(0.30)	為完善火車站前良好轉運機能與交通動線，並加速公共設施用地之取得。	1. 客運專用區須回饋40%土地做停車場用地，始得變更為第一種商業區。 2. 若客運專用區地主未取得變更回饋同意書，則維持原計畫，僅徵收廣停用地。
	停車場用地(0.20)		
廣停用地(0.55)	停車場用地(0.55)		

註：表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。



附件八：109 年 7 月 27 日花蓮縣都市計畫委員會第 161 次會議紀錄

花蓮縣都市計畫委員會第 161 次大會會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 7 月 27 日(星期一)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府大簡報室。

三、主席：徐主任委員榛蔚(蔡副主任委員運煌代)。

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

紀錄彙整：吳俊勳

余姿婷

李子先

廖佳姿

潘俐佳

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、報告本會第 160 次會決議案執行情形。

決定：同意備查。

七、審議案件：

第 1 案：花蓮市公所函為「花蓮市民生段 157 地號依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』第 3 條第 5 款申請做臨時使用案」。

第 2 案：花蓮縣政府陳為李蓮壽君申請花蓮縣瑞穗鄉瑞強段 251 地號上之現有巷道廢道案。

第 3 案：花蓮縣政府「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍內住宅區(住一-3)如屬角地得否擇一退縮建築，又面臨『現有巷道』是否仍應退縮建築等執行疑義。

第 4 案：花蓮縣政府陳為「變更花蓮(大陳新村附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

第 5 案：花蓮縣政府陳為「變更東華大學城特定區優先發展區細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

第 6 案：花蓮縣政府陳為本府觀光處前申請並提經貴委員會第 158 次會議同意花蓮市民生段民生小段 140 地號土地容許作臨時廁所使用，請同意調整臨時廁所施作位置為花蓮市民生段民生小段 108 地號土地案。

第 7 案：花蓮縣政府陳為「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第 24 案)細部計畫」。

第 8 案：花蓮縣政府陳為「擬定磯崎風景特定區（文化產業特定專用區）細部計畫案」。

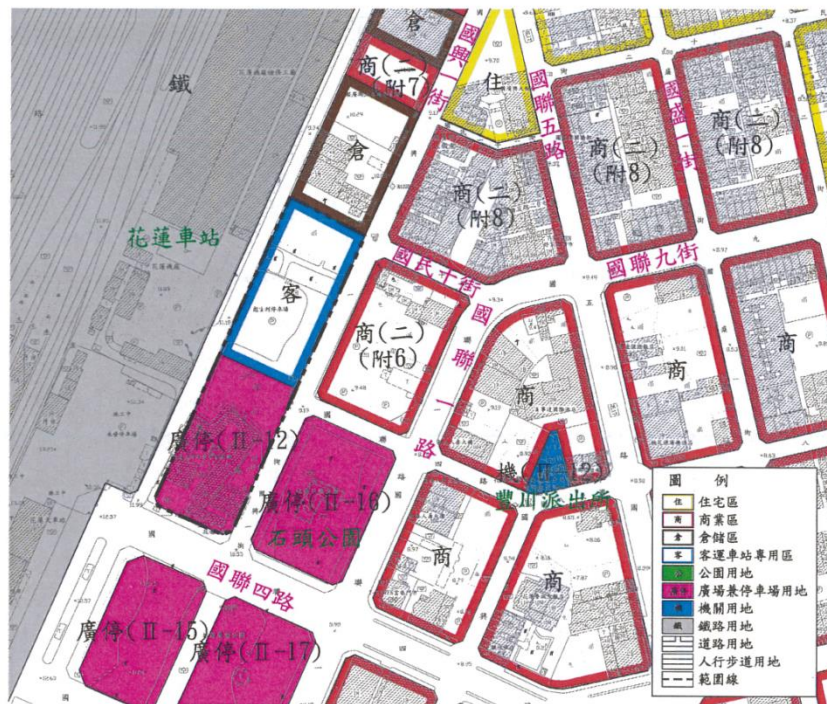
八、散會：中午 12 時 10 分。

第七案：花蓮縣政府陳為「擬定花蓮都市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案)細部計畫」。

說明：

- 一、依105年4月26日內政部都市計畫委員會第873次會議審定「變更花蓮都市計畫(第三次通盤檢討)案」，至再公展後人陳再24案(花蓮火車站前廣停用地、客運專用區及倉儲區整體開發方案)決議略以：「以市地重劃開發之部分，為配合市地重劃整體開發之期程，及確保都市計畫具體可行，參據內政部93年11月16日第597次會議，有關『都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則』，規範花蓮縣政府於完成花蓮都市計畫委員會審定細部計畫後，依《平均地權條例》相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施…」，本府爰依上開內政部都委會決議事項辦理本案擬定細部計畫作業。
- 二、本案細部計畫規劃期間，因計畫範圍內倉儲區地主全面聯署反對分區變更及拒絕參與市地重劃開發，經數次召開地主說明會與地主協調，參採地主意願將倉儲區剔除於整體開發範圍並配合調整細部計畫內容，業經花蓮縣都市計畫委員會108年4月26日第156次會及108年8月5日第157次會審議通過修正計畫範圍並同意延展辦理期限在案。
- 三、本案後續辦理涉及市地重劃可行性評估時程及配合細部計畫內容須變更主要計畫等情，花蓮縣政府108年9月9日府建計字第1080174899號函送計畫書、圖等報請內政部都市計畫委員會審議，並於109年2月25日內政部都市計畫委員會第963次會決議：「本案除將開發時程，修正為『自本會第889次會議紀錄文到後5年』外，其餘准照專案小組初步建議意見及花蓮縣政府108年12月12日府建計字第1080268296號函送計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」，因前開決議事項酌予修正108年8月5日縣都委會第157次會決議內容，是以後續應配合部都委會之決議，依規定程序提請縣都委會審決後，修改細部計畫內容。
- 四、法令依據：都市計畫法第17條及第22條。
- 五、計畫範圍：詳計畫圖示。

本細部計畫區位於花蓮火車站新站前，國聯四路與國興一街、國民十街口所包圍之區域。計畫範圍為站前客運專用區與廣場兼停車場用地，計畫區面積為1.05公頃(詳下圖)。



六、變更理由及內容：

- (一)附表一 108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會審定版變更內容明細表
- (二)附表二 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議審定版變更內容明細表
- (三)附表三 修正後變更內容明細表
- (四)附表四 修正後之事業及財務計畫概估表

辦法：提請大會審議。

決議：照案通過。

(一) 附表一 108 年 8 月 5 日花蓮縣都市計畫委員會第 157 次會審定版變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)		
客運專用區 (0.50)	商業區(0.50)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	1. 以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 6 年內完成擬定細部計畫。 3. 為增加本計畫開發之可行性與彈性，及因應蘇花改通車在即，若土地所有權人不同意採市地重劃開發導致計畫期程延宕，為加速完成停車場用地之取得與轉運站之開闢，則廣停用地將採協議價購方式向地主徵購土地，協議不成，再以一般徵收方式辦理土地取得；客運專用區部分，則採回饋 40%土地方式辦理變更為第一種商業區，但若客運專用區不同意回饋，則客運專用區部分維持原計畫。
廣停用地 (0.55)	商業區(0.13)		
	停車場用地 (0.42)		

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，本案重製面積為 0.96 公頃。

2. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

(二) 附表二 109 年 2 月 25 日內政部都市計畫委員會第 963 次會議審定版變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
客運專用區 (0.50)	商業區(0.50)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	1. 以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 5 年內完成擬定細部計畫。 3. 本案若未能於前開規定時限內完成或市地重劃不可行，則廣停用地改為一般徵收方式辦理；客運專用區部分，則採回饋 40%土地方式辦理變更為第一種商業區，並取得土地所有權人之變更回饋同意文件，否則維持原計畫。
廣停用地 (0.55)	商業區(0.13)		
	停車場用地 (0.42)		

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，本案重製面積為 0.96 公頃。

2. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。



(三) 附表三 修正後變更內容明細表

變更內容		變更理由	附帶條件
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
客運專用區 (0.50)	商業區 (0.50)	考量創造火車站前良好商業活動空間。並加速公共設施用地之取得。	1. 以市地重劃方式進行開發，回饋 40%土地作為停車場用地，此停車場用地得參考都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之相關規定，於土地使用管制要點中訂定相關容許使用暨使用強度。 2. 應自內政部都市計畫委員會第 889 次會議紀錄文到後 5 年內完成擬定細部計畫。 3. 本案若未能於前開規定時限內完成或市地重劃不可行，則廣停用地改為一般徵收方式辦理；客運專用區部分，則採回饋 40%土地方式辦理變更為第一種商業區，並取得土地所有權人之回饋同意文件，否則維持原計畫。
廣停用地 (0.55)	商業區 (0.13)		
	停車場用地 (0.42)		

註：1. 依據花蓮都市計畫目前辦理中之書圖重製作業，本案重製面積為 0.96 公頃。

2. 表內面積僅供參考，實際變更範圍及面積應以核定重製書圖實地分割測量面積為準。

(四) 附表四 修正後之事業及財務計畫概估表

公共設施用地項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		一般 徵收	無償 提供	市地 重劃	其它	地上物 補償費	整地費	工程費	合計			
停車場用地	0.42	✓		✓		-	519	-	519	花蓮 縣政 府或 重劃 會	依工 程設 計進 度完 成	花蓮 縣政 府編 列預 算或 重劃 負擔
合計	0.42					-	519	-	519			

註：1. 上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

2. 本表僅列公共設施整地費；本案停車場用地現況之臨時建築，依照「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」應由臨時建築之權利人自行無條件拆除，故未將地上物補償費納入上表計算；另未來轉運站興建費用將由花蓮縣政府建設處交通科申請補助編列經費，故亦未將工程費納入上表計算。

3. 表內開闢經費，於實際執行重劃作業時按「獎勵土地所有權人辦理自辦市地重劃辦法」、「市地重劃實施辦法」或「土地徵收條例」等相關規定之核定金額為準。

4. 預定完成期限視主辦單位實際執行狀況酌予調整。

附件九：花蓮縣第 18 期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書審 定函

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 書函

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：黃柏崴
電話：(03) 8227171分機479
電子信箱：hbweitw@hl.gov.tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國110年5月25日

發文字號：府地劃字第1100102075號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：本縣第18期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書(草案)業經內政部
審核通過，請貴處依程序發布實施「擬定花蓮都市計畫(配
合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案)細部計畫並配合修
正內政部都委會第889次會議決議事項案」及「擬定花蓮都
市計畫(配合第三次通盤檢討再公展後人陳第24案)細部計畫
」，請查照。

說明：

- 一、依據內政部110年5月19日台內地字第1100262750號函辦理。
- 二、檢送旨揭計畫書(草案)及內政部函影本各1份供參。

正本：本府建設處

副本：本府地政處

花蓮縣政府

本案依分層負責規定授權主管處長決行

正本

檔 號：

保存年限：



內政部 函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：羅念雯

電話：04-22502223

傳真：04-22502375

電子信箱：nienwen@land.moi.gov.tw



970花蓮縣花蓮市府前路17號

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國110年5月19日

發文字號：台內地字第1100262750號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送貴縣第18期(花蓮市國聯)市地重劃計畫書(草案)報
請核定1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府110年4月29日府地劃字第1100056366號函。
- 二、本案計畫書(草案)內容經審核尚無不合，原則同意辦理。請於重劃區所在都市計畫變更主要計畫及細部計畫案依程序發布實施後，將其發布日期及文號補註於重劃計畫書，並加蓋印信及騎縫章後報部正式核定。

正本：花蓮縣政府

副本：本部營建署

部長徐國勇

花府

110/05/21



1100102075

第1頁,共1頁